



**90441 Nürnberg**

2-Zimmer-Wohnung zur Kapitalanlage in Schweinau



**179.000 €**

Kaufpreis

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Hausgeld	115 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Eigentümer wird
--------------	-----------------

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	23.08.2018
gültig bis	23.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	96,00
Primär-Energieträger	Öl

### Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bad

Wanne



### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Fliesen



Laminat



### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl



### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise



## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- Ölzentralheizung
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 2001
- Elektrik: neue Leitungen in der Küche und Deckenstrahler im Flur; neuer Sicherungskasten mit Kippschalter und FI-Schalter
- Laminatboden
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche
- Balkon
- Kellerabteil
- Mietvertrag wird mit jetzigen Eigentümer vereinbart



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung, im 2. Obergeschoss eines in Massivbauweise erbauten Gebäudes Baujahr 1974, überzeugt durch eine funktionale Ausstattung. Beheizt wird das Objekt über eine Ölzentralheizung. Die Kunststoff-Isolierglas-Fenster wurden im Jahr 2001 erneuert und sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung.

Die Elektrik wurde teilweise modernisiert: In der Küche wurden neue Leitungen verlegt, im Flur sind Deckenstrahler installiert. Zudem verfügt die Wohnung über einen neuen Sicherungskasten mit Kippschaltern sowie einem FI-Schutzschalter.

Als Bodenbelag ist pflegeleichter Laminatboden verlegt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet einen Anschluss für eine Waschmaschine. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und wird im Mietvertrag mit vereinbart.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum und lädt zum Verweilen ein. Zusätzlichen Stauraum bietet ein separates Kellerabteil.

Der Mietvertrag wird direkt mit dem jetzigen Eigentümer abgeschlossen.

## Lage

Nürnberg-Schweinau ist ein lebendiges und familienfreundliches Stadtviertel im Westen Nürnbergs, welches durch seine gute Infrastruktur besticht. Die Wohngegend bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Schulen und Kindergärten. Das Röthenbacher Einkaufscenter befindet sich ebenso in der Nähe.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Main-Donau-Kanal, der zum Spazieren oder Fahrradfahren einlädt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, welche eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum ermöglichen. Auch die Autobahn A73 ist schnell erreichbar, was das Viertel besonders für Pendler attraktiv macht. Die nächsten U-Bahn-Stationen befinden sich in Hohe Marter und Röthenbach bei Schweinau.

Des Weiteren bietet Schweinau viel Abwechslung mit verschiedenen Vereinen, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen.





















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\* 1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



